

## Tolle Investition bei Neustift am Walde - Haus mit großem Grundstück in Top Lage



**Objektnummer: 20117**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	244,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,32
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

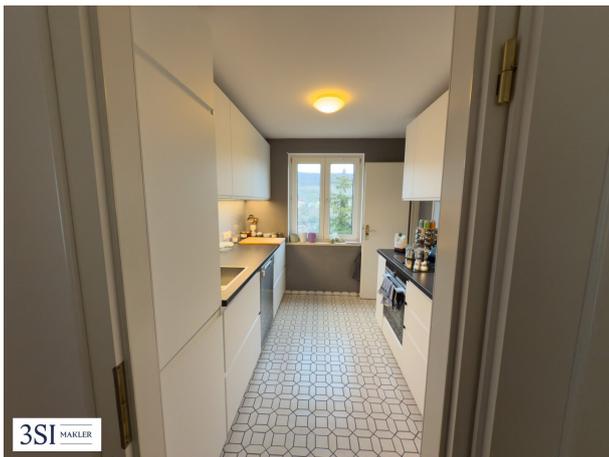


### Andrea Djuricin

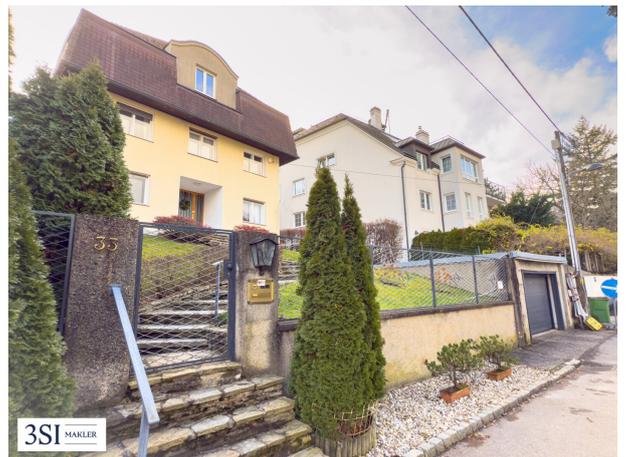
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

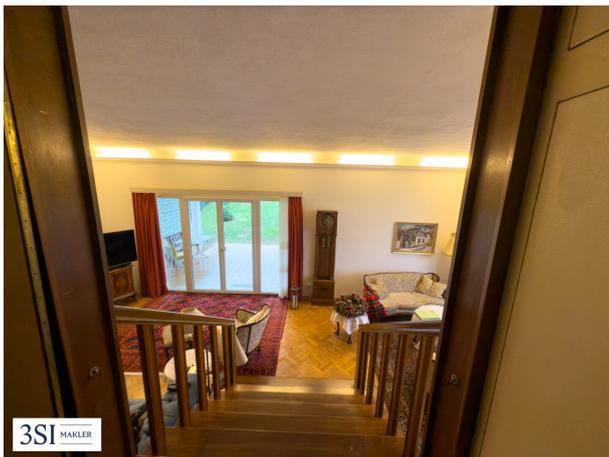
T +43 1 607 58 58 - 59  
H 06606400663  
F +43 1 607 55 80



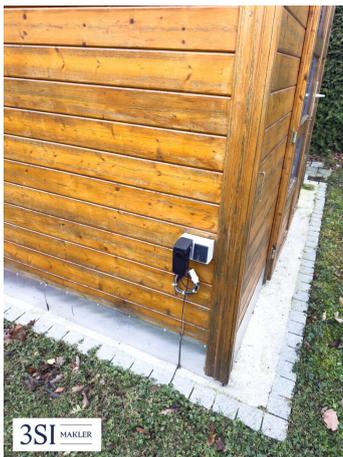










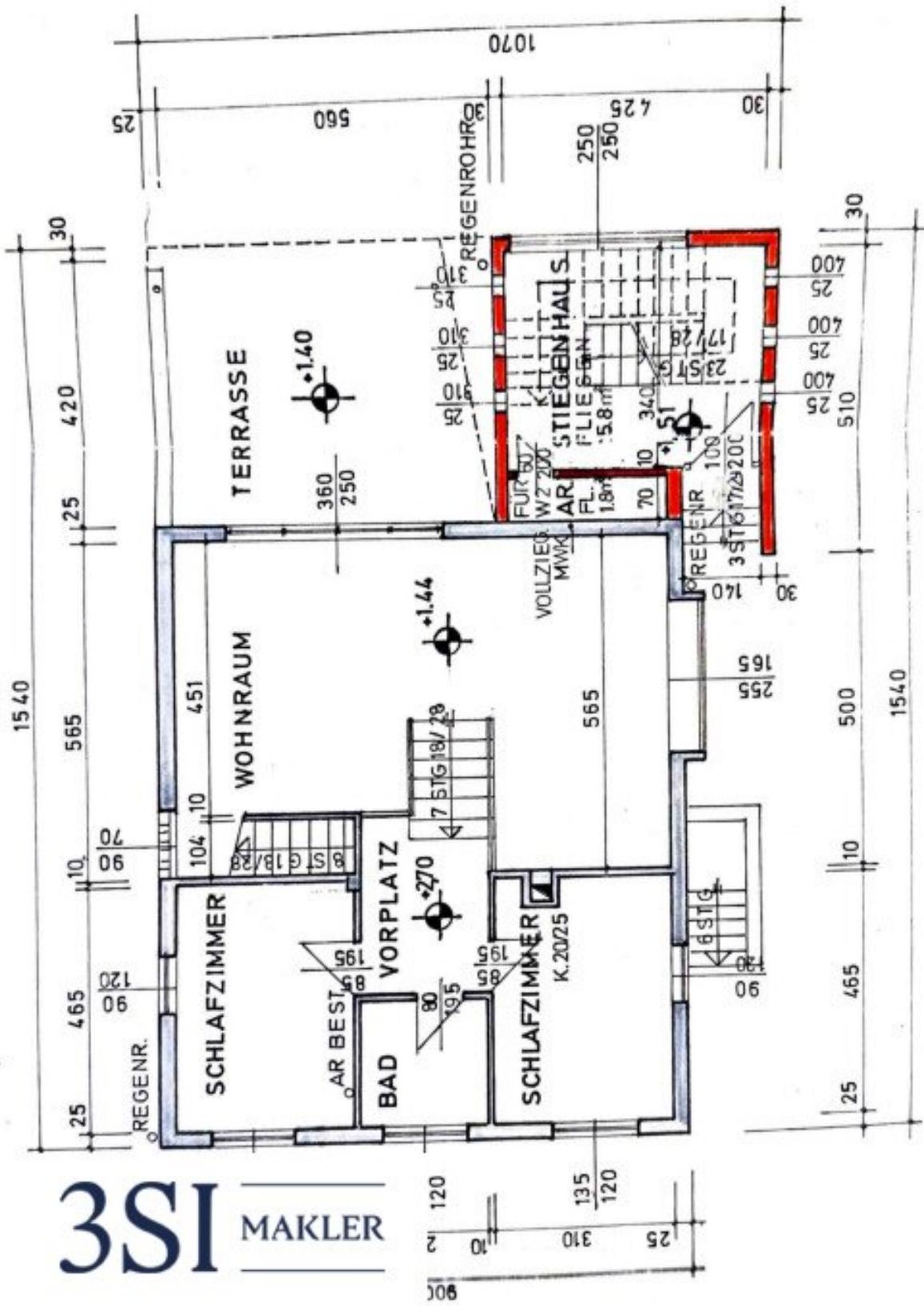




3SI MAKLER



**3SI** MAKLER



**1. STOCK**



## Objektbeschreibung

### Einzigartiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Top-Lage!

Die **untere Etage** dieses charmanten Hauses wurde im Jahr **1957** errichtet, während die **obere Etage** im Zuge einer Erweiterung **1990** hinzugebaut wurde.

In der oberen Etage befindet sich eine moderne **Einbauküche**, die durch ihre hochwertige Ausstattung überzeugt. Der edle **Holzparkettboden** sorgt für ein warmes und einladendes Wohnambiente. Alle **Fenster der oberen Etage** sind mit **Rollläden** ausgestattet, die optimalen Sonnenschutz und zusätzliche Privatsphäre bieten. Ergänzend dazu sind im **Büro** und im **Schlafzimmer** praktische **Fliegengitter** verbaut, die für ein angenehmes Raumklima sorgen – besonders in den warmen Monaten des Jahres.

- Gesamtfläche von unglaublichen ca. 1898 m<sup>2</sup>
- untere Ebene Baujahr 1957
- obere Ebene Baujahr 1990
- Top Lage bei Neustift am Walde
- 2 Küchen
- 7 Zimmer
- 2 Badezimmer mit Badewanne
- 2 Terrasse im EG und OG
- 3 Kellerräumlichkeiten und Heizkeller

- sehr großer Garten
- **hauseigener direkter Zugang zum Wienerwald**
- Hauseigene **Garage** ( 1 Stellplatz)

## **Die Vorzüge dieses Grundstückes mit einzigartigem Haus:**

### **Ein Grundstück voller Möglichkeiten**

Das großzügige Grundstück besticht durch seine weitläufige **Grünfläche**, die viel Raum zur Entfaltung bietet – ideal für Gartenliebhaber und Familien. Ein zusätzlicher **eigener Brunnen** sorgt in den warmen Sommermonaten für eine optimale Bewässerung des gesamten Gartens und trägt zur nachhaltigen Nutzung des Grundstücks bei. Ein gemütliches **Gartenhaus** erweitert die Nutzmöglichkeiten des Gartens und die Obstbäume machen es Charmant.

- Mögliche **Vergrößerung der Wohnfläche** ist im EG laut Flächenwidmungsplan
- auch geeignet als Zweifamilienhaus, da es zwei separate Hauseingänge zu EG und OG gibt
- einzigartige Aussicht in den Wienerwald
- traumhafte Aussicht Richtung Ober-Sievering
- eigener Brunnen der im Sommer durch die Bewässerung um den Garten den ganzen Garten versorgt
- Gartenhaus

- hohe Decken im Wohnzimmer

## Lage:

### Attraktive Umgebung und hervorragende Infrastruktur

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Spaziergänge entlang der sanften Hügel und Weinberge bieten Erholung inmitten der Natur. Der **Wienerwald**, einer der größten zusammenhängenden Waldgebiete Europas, ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundung. Trotz der ruhigen Lage verfügt Neustift am Walde über eine **exzellente Verkehrsanbindung** an das Stadtzentrum von Wien.

### Vielfalt und Lebensqualität

In direkter Nachbarschaft finden sich zahlreiche traditionelle Heurigenlokale, die für ihren Charme und ihre Kulinarik bekannt sind. Ein Highlight ist die gemütliche Atmosphäre, die durch die traditionsreiche Wiener Heurigenkultur geprägt wird. Hier trifft man sich zum geselligen Beisammensein, genießt erlesene Weine aus den regionalen Lagen und lässt den Alltag hinter sich.

- 4 Minuten zur American International School
- 5 Minuten zum Heurigen Wolf
- 5 Minuten zum Bahnhof Pötzleinsdorf

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das

sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <3.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap